

Nicht so eindeutig ist gegenwärtig die Rechtslage, wenn die Erfüllung einzelner Anliegerpflichten (z. B. die Räum- und Streupflicht) oder der Anliegerpflichten insgesamt durch Vereinbarung von der Mietergemeinschaft übernommen wurde. Unstreitig ist, daß Mieter, die ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sind und dadurch jemandem Schaden zugefügt haben, dem Geschädigten gegenüber materiell nicht verantwortlich sind, denn § 117 Abs. 2 ZGB regelt nur ihre Ersatzpflicht gegenüber dem Vermieter. Hinsichtlich der wichtigen Frage, nach welcher rechtlichen Grundlage der Vermieter (Anlieger) schadenersatzpflichtig ist, besteht aber noch keine ausreichende Klarheit.²²

Da sich solche Schadensfälle außerhalb von vertraglichen Beziehungen zwischen Anlieger und Geschädigten ereignen, könnte auch hier zunächst an eine Anwendung der §§ 330 ff. ZGB gedacht werden. Diese Bestimmungen sind aber für den Ersatzanspruch des Geschädigten eine verhältnismäßig schwache Grundlage, denn die Schädigung tritt regelmäßig nicht infolge fehlerhaften Verhaltens des Anliegers, sondern deshalb ein, weil die Mieter die zur Straßensäuberung erforderlichen Aktivitäten unterlassen haben. Da eine eigene Pflichtverletzung des Anliegers nicht vorliegt, würde der Schadenersatzanspruch des Geschädigten häufig nicht durchdringen. Daß der Anlieger seiner Pflicht zur sorgfältigen Auswahl und Kontrolle der Mieter schuldhaft verletzt hat, dürfte vor allem gegenüber den VEBs KWV/GW schwer nachzuweisen sein.

Um diesen Schwierigkeiten aus dem Wege zu gehen, sollte der Anlieger (Vermieter) auch für den vom Mieter schuldhaft herbeigeführten Schaden materiell einzustehen haben, und zwar auf der Grundlage einer analogen Anwendung des § 82 Abs. 2 ZGB. Fehlt es an einer objektiven Voraussetzung der materiellen Verantwortlichkeit gemäß § 330 ZGB (z. B. weil die Unterlassung des Mieters nicht kausal für den Schaden war) oder trifft den Mieter keine Schuld (i. S. von § 333 ZGB), dann besteht kein Schadenersatzanspruch gegen den Anlieger.

Der an sich für Vertragsverhältnisse gültige § 82 Abs. 2 ZGB sollte auch dann entsprechende Anwendung finden, wenn außerhalb von Wohnungsmietverhältnissen Stehende (z. B. Nachbarn, Bekannte) zur Erfüllung von Anliegerpflichten herangezogen wurden. Auch hier ist der Herangezogene (der Schadensverursacher) nur seinem Auftraggeber gegenüber schadenersatzpflichtig. Diese Pflicht entsteht, wenn, der Auftraggeber dem Geschädigten Ersatz geleistet hat; sie richtet sich nach dem Charakter des zum Auftraggeber (Anlieger) bestehenden Rechtsverhältnisses (§§ 114 ff., 274 ff., 162 ff. i. V. m. §§ 93, 330 ff. ZGB).²²

Das Gesagte sollte auch für die Fälle gelten, bei denen volkseigene oder andere Reinigungsbetriebe für die örtlichen Räte (als Anlieger) tätig werden und infolge Verletzung der vertraglich übernommenen Pflicht zur Straßensäuberung anderen Betrieben oder Bürgern Schaden zugefügt wird. Die Verantwortlichkeit des herangezogenen Betriebes ergibt sich aus den Bestimmungen des Vertragsgesetzes, wenn zwischen dem Rat der Stadt bzw. der Gemeinde und dem mit der Reinigung beauftragten Betrieb ein Wirtschaftsvertrag abgeschlossen wurde.¹²

1 Vgl. W. Surkau, „Charakter her Anliegerpflichten und ihre Durchsetzung bei juristischen Personen“, NJ 1981, Heft 9, S. 411 f.; R. Nissel, „Rechtliche Verantwortlichkeit bei Verletzung der von Mietern übernommenen Anliegerpflichten der VEBsKWV/GW“, NJ 1982, Heft 3, S. 117 f.; E. Leymann, „Verwaltungsrechtliche Gewährleistung der Anliegerpflichten von Betrieben und Einrichtungen“, NJ 1982, Heft 7, S. 319 ff.

2 Vgl. § 67 Abs. 3 GöV; §§ 1 Abs. 1, 8 Abs. 1 Satz 1 der 3. DVO zum Landeskulturgesetz (LKG) - Sauberhaltung der Städte und Gemeinden und Verwertung von Siedlungsabfällen - vom 14. Mai 1970 (GBl. H Nr. 46 S. 339); § 5 Abs. 1 der VO über die Erhöhung der Verantwortung der Räte der Städte und Gemeinden für Ordnung, Sauberkeit und Hygiene im Territorium (OSHVO) vom 19. Februar 1969 (GBl. H Nr. 22 S. 149) i. d. F. der VO über die Neufassung von Regelungen über Rechtsmittel gegen Entscheidungen staatlicher Organe vom 24. Juni 1971 (GBl. H Nr. 54 S. 465; Ber. Nr. 61 S. 544) und der 5. DVO zum LKG - Reinhaltung der Luft - vom 17. Januar 1973 (GBl. I Nr. 18 S. 157).

3 Vgl. § 3 StraßenVO i. V. m. § 1 der 1. DB zur StraßenVO vom 22. August 1974 (GBl. I Nr. 57 S. 522).

4 Vgl. auch K. Bönninger/H. Knobloch, Das Recht der öffentlichen Straßen, Leipzig 1978, S. 103.

5 Zur Sicherung eines ungefährdeten Fußgängerverkehrs innerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebietes ist u. E. aber rechtlich zulässig, bei Fehlen eines Gehwegs die Anlieger zu verpflichten, einen bestimmten Streifen der Fahrbahn zu räumen und abzustumpfen. Dies gilt immer dann, wenn dieser Streifen die gleiche Funktion wie ein Gehweg zu erfüllen hat. So ist z. B. in § 11 Abs. 3 der Stadtordnung von Berlin - Hauptstadt der DDR - (Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Juni 1979) festgelegt, daß bei Fehlen eines Gehwegs ein 1,5 m breiter Streifen der Fahrbahn entlang den Grundstücken zu räumen und abzustumpfen ist.

6 Straßenverkehrsordnung kommentiert, Berlin 1977, S. 79.

7 Obwohl § 18 Abs. 1 StraßenVO durch § 17 Abs. 2 der VO zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit in der Umgebung von Verkehrsanlagen aufgehoben ist, wird hier auf ihn Bezug genommen, weil er den Anlieger in einer Art und Weise erfaßte, die u. E. als Modell für künftige Regelungen oder für eine auf die Nutzungsverhältnisse ausgerichtete Interpretation des § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum LKG dienen sollte.

8 Dazu zählen beispielsweise Erbbauberechtigte und Nießbraucher. Solche vor Inkrafttreten des ZGB begründeten Grundstücksrechte gelten unter Beachtung der §§ 5 und 6 ZGB weiter.

9 Die im Lehrbuch Zivilrecht vertretene Auffassung, daß auch denjenigen, der als Mieter ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück nutzt, die Anliegerpflichten treffen, wird von den Verfassern geteilt. Sie ergibt sich aber nicht zwingend aus der jetzigen Fassung des § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum LKG, da Aussagen darüber fehlen, unter welchen Voraussetzungen anstelle des Eigentümers bzw. Rechtsträgers der Besitzer (d. h. der Grundstücksnutzer) als Anlieger zu gelten hat. Vgl. Autorenkollektiv, Zivilrecht, Lehrbuch, Bd. 2, Berlin 1981, S. 172. Insoweit können wir die Auffassung von E. Leymann zur Eindeutigkeit der Regelung des § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum LKG (vgl. NJ 1982, Heft 7, S. 319) nicht teilen.

10 M. Posch („Die zivilrechtliche Verantwortlichkeit für Schadenszufügung und ihre Voraussetzungen“, NJ 1977, Heft 1, S. 13) meint, wer Dritte zur Erfüllung allgemeiner Verhaltenspflichten, z. B. bestimmter Vorsorgepflichten, heranzieht, wird dadurch von seinen Pflichten nicht entlastet. Zur gegenteiligen Auffassung vgl. Autorenkollektiv, Verhütung und Bekämpfung von Ordnungswidrigkeiten, Berlin 1978, S. 80.

11 Ob die Anliegerpflichten durch Vertrag auf andere übertragen werden können, d. h. ob der Status Anlieger im Wege einer Vereinbarung mit dem gesetzlichen Anlieger erlangt werden kann, ist eine Frage, die sich sowohl bei der eigentumsorientierten als auch bei der auf den Nutzer orientierten Regelung stellt.

12 So auch K. Hohlwein in „Zur Rechtsstellung der Anlieger und Grundstücksnutzer an öffentlichen Straßen“, Die Straße 1981, Heft 4, S. 138.

13 Vgl. Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) i. d. F. des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578); §§ 287 ff. ZGB.

14 Vgl. VO über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9. September 1976 (GBl. I Nr. 35 S. 426); §§ 291 ff. ZGB.

15 K. Hohlwein schließt ausdrücklich Wohnungsmieter als Grundstücksnutzer aus (a. a. O.).

16 Sind Einfamilienhäuser einschließlich der dazu gehörigen Gärten Gegenstand von Mietverträgen, haben die betreffenden Bürger die Stellung von Grundstücksnutzern und damit von Anliegern. Im Ergebnis deckt sich unsere Position mit der von R. Nissel (a. a. O.), denn er fordert eine juristische Gleichstellung dieser Art von Mietern mit den Inhabern staatlich verliehener Nutzungsrechte. Wie er allerdings diese Gruppe von Wohnungsmietern in die Kategorie der Anlieger einbeziehen will, ist unverständlich. Obwohl er mehrfach unterstreicht, daß die Anliegerpflichten durch eine Vereinbarung nicht übertragen werden können, will er die Rechtspflicht in der Weise verlagern, daß der VEB KWV/GW mit dem Mieter (bzw. Nutzer) im Mietvertrag die Übernahme der Anliegerpflichten vereinbart. Der Grundsatz der Nichtübertragbarkeit von Anliegerpflichten durch Vertrag ist aber nur dadurch aufrechtzuerhalten, daß der Grundstücksnutzer - und damit der vertragliche Nutzer eines Grundstücks mit Einfamilienhaus - zum Anlieger erklärt wird.

17 So auch K. Bönninger/H. Knobloch, a. a. O., S. 104.

18 Vgl. dazu J. Göhring/I. Tauchnitz/R. Kubitz, „Die neue Straßenverordnung und ihre Konsequenzen für die gerichtliche Tätigkeit“, NJ 1975, Heft 7, S. 193 ff.

19 Vgl. Autorenkollektiv, Verwaltungsrecht, Lehrbuch, Berlin 1979, S. 351; K. Bönninger/H. Knobloch, a. a. O., S. 105; J. Göhring/I. Tauchnitz/R. Kubitz, a. a. O., S. 197.

20 Im Lehrbuch Zivilrecht, Teil 2, S. 171, werden die Anliegerpflichten zu den Verkehrsvorsorgepflichten innerhalb der allgemeinen Verhaltenspflichten gerechnet. Es mag dahingestellt sein, ob es sich bei den Anliegerpflichten um verwaltungsrechtliche Pflichten handelt (so W. Surkau, a. a. O.) oder um Pflichten, die dem Zivilrecht zuzuordnen sind. Unseres Erachtens kann in Übereinstimmung mit der im Lehrbuch Zivilrecht, Teil 2, S. 169, vertretenen Auffassung die Verletzung allgemeiner Verhaltensanforderungen Rechtsfolgen aus verschiedenen Rechtszweigen nach sich ziehen (hier z. B. eine zivilrechtliche Schadenersatzverpflichtung und ggf. eine ordnungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des Anliegers). Im übrigen ist die Charakterisierung der Anliegerpflichten (Einordnung nach Rechtszweigen) unter dem Aspekt des Schadensausgleichs selbst wenn es sich beim Anlieger um ein Staatsorgan handelt - ohne praktische Konsequenz, weil insoweit Übereinstimmung in der Anwendung der §§ 330 ff. ZGB besteht.